

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岩本育子不動産鑑定事務所
葛飾（都） - 10	東京都	区部第 1 2	氏名	不動産鑑定士 岩本 育子 印

鑑定評価額	42,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	376,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	300,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		葛飾区東金町三丁目 1 0 4 番 5 「東金町 3 - 3 4 - 1」				地積 (㎡)	(112)	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200) 準防			
	1 : 2	住宅 W 3	一般住宅を中心とする区 画整然とした住宅地域		南西4 m 区道	水道、 ガス、 下水	金町600 m		高度(2種) (その他) (70,160)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 14 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 4 m区道	交通施設	金町駅北東方600 m	法令 規制	1 住居 (70,160) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域で、最近は敷地の細分化が顕著で、今後も同様な傾向で推移と予測する。地価水準は、異次元緩和の低金利下で、コロナ禍にあっても、横ばい乃至やや上昇で推移と予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 387,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 221,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は J R 金町駅から概ね徒歩圏内の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性を有する個人である。近年、金町駅周辺では再開発事業が相次ぎ、2 路線利用可能な利便性等からも住宅地の需要は底堅く、この 1 年は対象基準地の立地する居住環境良好な東金町 3 丁目を中心に、コロナ禍でも、需要は旺盛である。市場での需要の中心価格帯は、土地 1 0 0 ㎡で 3 , 5 0 0 万円程度、新築戸建 4 , 5 0 0 万円内外だが、5 , 0 0 0 万円台後半の取引も複数数する。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地の存する東金町 3 丁目では、この 1 年、敷地の細分化や底地取引で単価の高い事例が多く顕在化し、豊富な取引事例から厳選した事例により求めた比準価格は実証的で信頼性が高く、説得力に富む。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算された。収益性よりも居住の快適性・利便性等が重視され価格形成される住宅地域なので、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 葛飾 - 1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 375,000 円 / ㎡		[100.3] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	376,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 375,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	葛飾区の総人口は 1 0 月から対前年同月比で減少に転じたが、コロナ禍にあっても、住宅地地価は、ほぼ横ばい乃至やや上昇傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 葛飾 - 1					〔地域 要因〕	居住環境良好な住宅地域で、コロナ禍でも不動産需要は底堅く、東金町 3 丁目の人口は、対前年同月比で増加傾向にある。					
	公示価格 375,000 円 / ㎡						〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 +0.3 %									